

SCP Sylvestre LIOT & DRUELLE

Huissiers de Justice Associés

www.huissier-valenciennes.com

Résidence du Hainaut
11/13 Rue Salle Comte
59301 VALENCIENNES

Tél : 03 27 46 42 07
Fax : 03 27 29 07 77

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SAISI



07/11/2024 - 99 24 09 6620

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE SEPT NOVEMBRE

De 09Heures 00 à 10Heures 40

A LA DEMANDE DE :

[REDACTED]

Ayant pour avocat la SELARL WIBAULT AVOCAT, représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, prise en son cabinet secondaire situé 40 rue Pasteur à LA MADELEINE (59910)

AGISSANT EN VERTU :

[REDACTED]

Et suite à la signification d'un commandement aux fins de saisie immobilière en date du 03/10/2024, resté sans effet depuis plus de huit jours.

DESIGNATION DES BIENS SUR LEQUEL PORTE LA SAISIE IMMOBILIERE :

Sur la Commune de **QUIEVRECHAIN (59920)**, un bien immobilier figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AH	287	RUE VALERIANI CR LECOCQ	0ha00a91ca
AH	292	2 RUE VALERIANI	0ha00a90ca

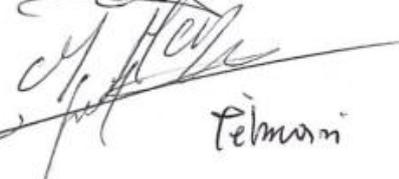
Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Je, Alexis DRUELLE, Commissaire de Justice associé de la société civile professionnelle Sylvestre LIOT & Alexis DRUELLE, société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de Valenciennes (59), y domicilié résidence Comtes du Hainaut, 11/13 rue Salle le Comte, soussigné,

Accompagné des personnes ci-dessous dont le concours a été nécessaire :

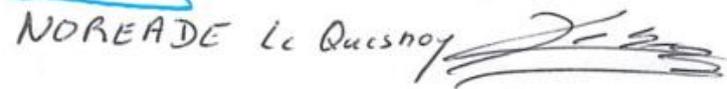
v

- Baufflers Elodie Témoin 

- HEYSCK J-F Serrurier 

- HERBOMEL Bernard  Témoin

- NOLLET Jean  Diagnostiqueur -

- DEHOVE Mathieu  NOREADE Le Quesnoy

- Professionnel qualifié du diagnostic immobilier :

SARLU NODIAG enseigne GEDIMM, immatriculée au RCS de Valenciennes sous le n° 832 685 325, ayant son siège social 2 Avenue du Maréchal Foch à VALENCIENNES (59300)

Auquel j'ai confié la réalisation du dossier complet de diagnostics immobilier, et du dressé de l'attestation de surface mentionnant la composition des lieux et leur superficie.

- Professionnel qualifié du diagnostic assainissement :

NOREADE AGENCE LE QUESNOY, Syndicat mixte fermé SIDEN-SIAN siren n° 200 017 598, ayant son AGENCE ZAE Les Prés du Roy BP26 à LE QUESNOY (59530)

Auquel j'ai confié la réalisation du dossier complet de diagnostics assainissement.

Particularités du dossier :

- Difficultés de localisation du lot AH287 qui semble se résumer à une dalle coulée à l'arrière d'un hangar voisin. Lors de ma visite ; l'accès était barré par des barrières apposées par le voisin du 1 CR LECOCQ 59920 QUIEVRECHAIN AH 291, en vue de garde d'animaux. il me laisse toutefois libre accès à ce qu'il me désigne comme le lot saisi.

- Le même voisin me fait part de l'existence de communications et/ou d'imbrications entre son logement et le lot AH 292.

J'ai également relevé les informations suivantes :

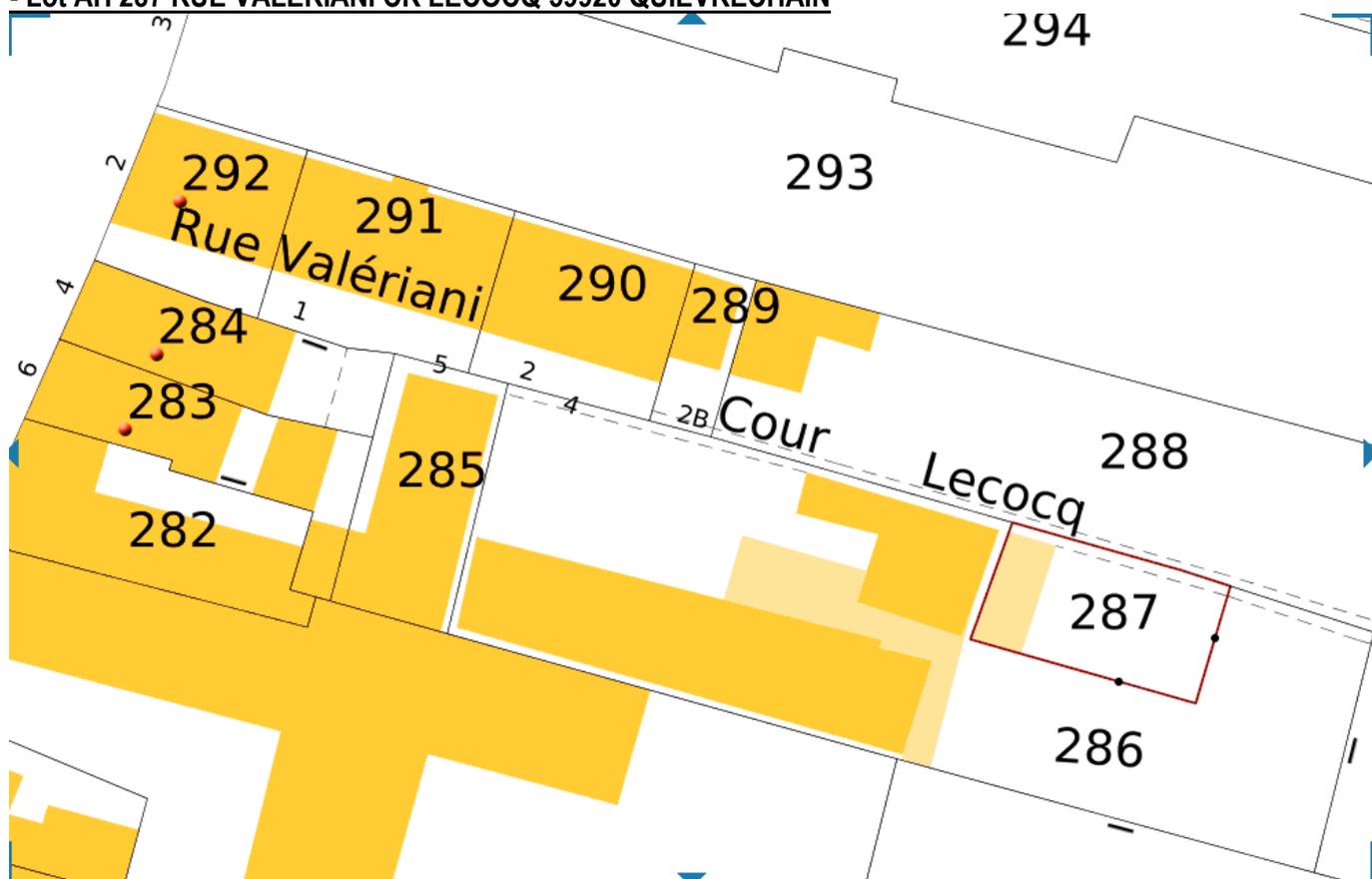
- Indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent : aucun droit apparent sur le logement.

- Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété : néant

- Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant : néant

Et j'ai décrit les lieux comme ci-après :

- Lot AH 287 RUE VALERIANI CR LECOCQ 59920 QUIEVRECHAIN



L'accès est barré sans verrouillage par des barrières apposées par le voisin du 1 CR LECOCQ 59920 QUIEVRECHAIN AH 291, en vue de garde d'animaux.

Absence de bornage perceptible. Contenance cadastrale de la parcelle : 91 mètre carré.

Le terrain vu depuis la parcelle 288 :



Le terrain consiste en une simple dalle au sol suivie d'un terrain en friche.

Des animaux vont et viennent librement depuis la parcelle AH288. Aucune limite séparative n'existe.



Ici je me trouve sur la dalle et je regarde le terrain sur la longueur.

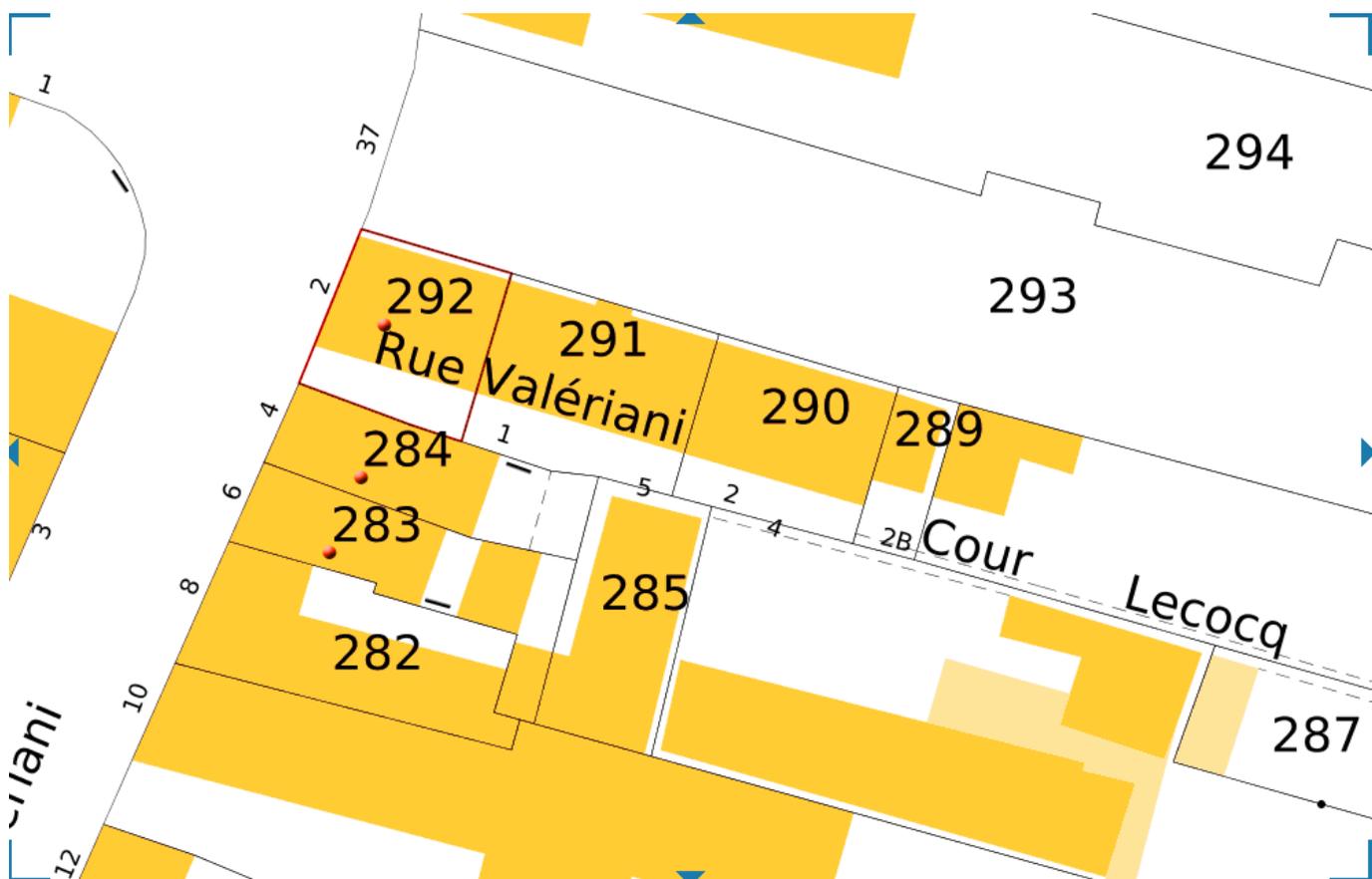


La limite avec la parcelle AH 286 n'est ni homogène, ni solidement construite.



- Lot AH 292 au 2 RUE VALERIANI 59920 QUIEVRECHAIN

Contenance cadastrale de la parcelle : 90 mètre carré.



- Le même voisin du 1 CR LECOCQ 59920 QUIEVRECHAIN AH 291 me fait part de l'existence de communications et/ou d'imbrications entre son logement et le lot AH 292.

Selon lui : il existe une porte condamnée qui fait office de séparation entre les deux logement. J'ai pu vérifier l'existence de la condamnation, sans pour autant pouvoir en étudier la solidité.

Selon lui : il existe une repiquage entre les deux habitations sur le même conduit de cheminée. Je n'ai pas pu vérifier ses propos.

Il s'agit d'un **logement à destination d'habitation**.





L'accès en face extérieure du logement, il s'agit d'un ensemble de briques avec différentes parties qui sont morcelées. Je note la présence d'éléments de toiture qui sont déchaussés ou manquants.

L'accès au logement se fait par le biais d'une porte bois, avec bâti qui est défoncé, pierre bleue sur la première marche et carrelage en état d'usage sur la deuxième marche.

J'arrive directement sur une pièce salon.

Salon

Au sol, il s'agit d'un carrelage en état d'usage, avec disparités de couleur au niveau des joints, les plinthes sont assorties.

Murs en taloché brut, avec nombreuses traces de poussière et traces de saleté.

Plafond de couleur blanche avec point d'éclairage trois branches, un ventilateur, plusieurs traces sont visibles, trous de percement visibles.

Deux fenêtres sur la face avant, avec châssis bois en état de léger usage, un volet roulant sur la partie gauche qui s'ouvre et se ferme librement, mais l'enrouleur reste bloqué en position fermeture, empêchant l'ouverture complète des fenêtres.

Deuxième fenêtre avec châssis bois, avec ouverture qui est bloquée, volet roulant qui s'ouvre et se ferme librement, mais avec enrouleur qui est bloqué, empêchant le fonctionnement correct.









Première pièce au fond, il s'agit d'une pièce salle à manger/cuisine. L'accès se fait par le biais d'une porte en état d'usage avancé, avec simple vitrage, qui manœuvre librement, avec absence de clinche, seule une poignée fixe sur celle-ci est présente.

Salle à manger/cuisine

Au sol, il s'agit d'un carrelage de couleur orangée, avec disparités de couleur au niveau des joints, traces d'usure et fêlures qui sont visibles, les plinthes sont assorties.

Murs en peinture talochée en état d'usage avancé, avec fissures qui sont visibles. Un conduit de cheminée est présent, avec cheminée rebouchée, avec poêle à gaz montant vers la cheminée. Le voisin sur l'arrière me signale au sujet de cette cheminée que le conduit est commun et qu'une imbrication est perceptible au niveau des conduits. Il m'est impossible de vérifier ses propos.

Plafond de couleur blanche en état d'usage, avec point d'éclairage néon, absence de cache néon, sur la partie salle à manger, et néon avec cache néon sur la partie cuisine.

L'ensemble du logement est garni de différents meubles qui encombrant celui-ci.

Un comptoir sépare la partie cuisine de la partie salle à manger, avec plateau carrelé en état d'usage.

Une fenêtre châssis bois donnant accès sur la partie latérale, s'ouvre et se ferme librement avec poignée centrale, barre de rideaux en partie haute, absence de volet roulant perceptible, même si un coffret est présent.

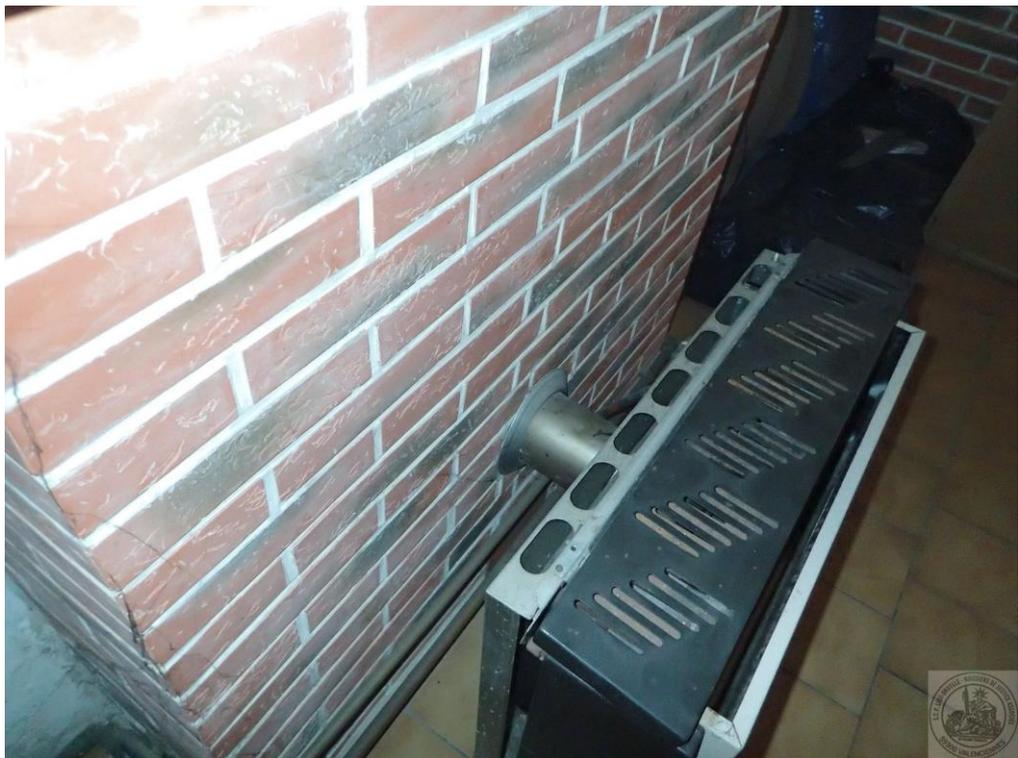
Un chauffe-eau est présent en mural, avec cache-fil et groupe de pression présents, traces d'humidité sur la partie arrière avec béton visible.

En fond de pièce, je note la présence d'une porte avec panneau qui est visible en arrière-plan. Le voisin me signale qu'il s'agit d'une séparation entre son logement personnel et le logement en face avant de l'immeuble. Je n'ai pas pu vérifier la solidité du montage.

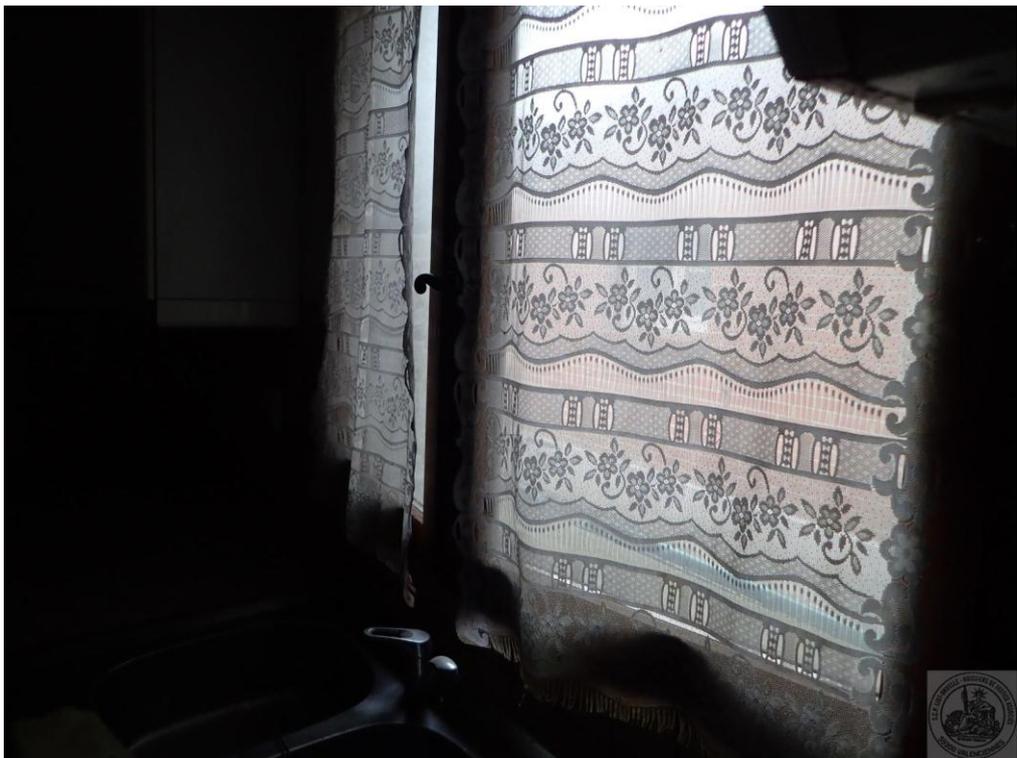










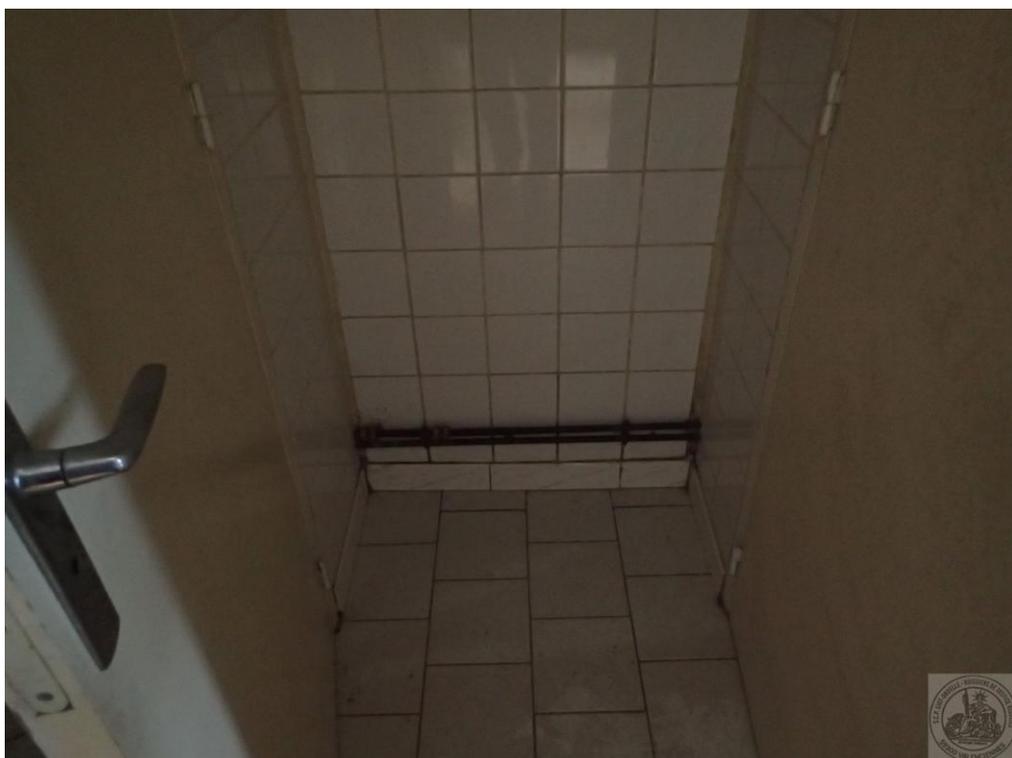
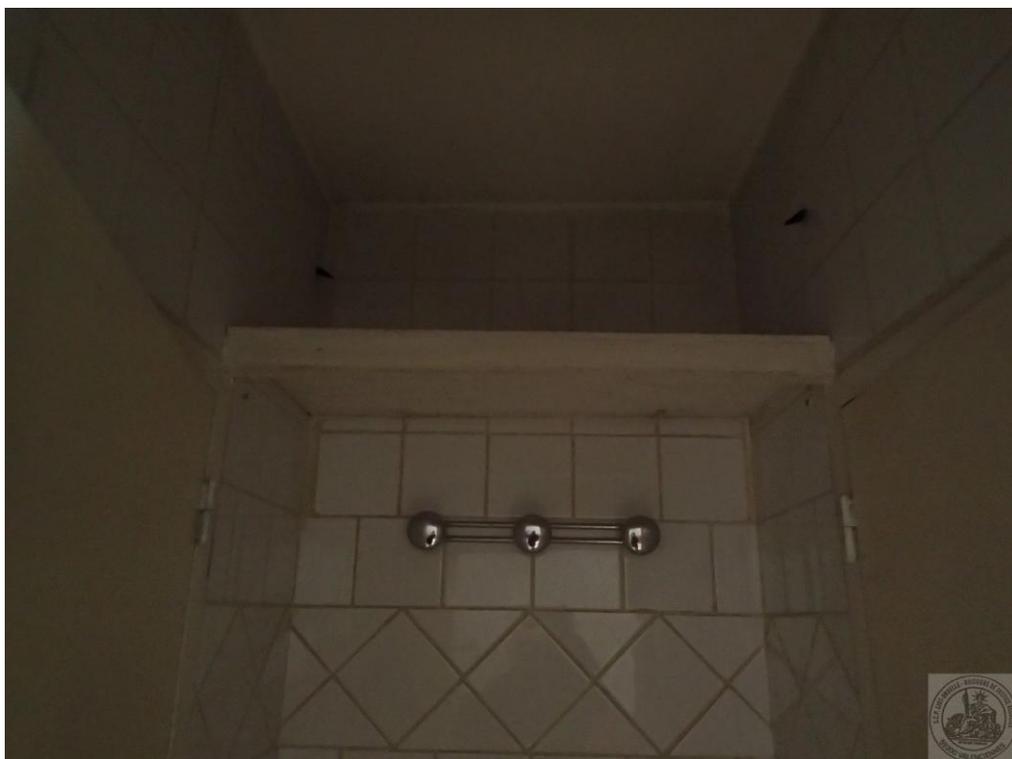




Salle de douche / WC

Depuis la pièce salle à manger, j'accède à la pièce salle de bains. L'accès se fait par le biais d'une porte bois qui s'ouvre et se ferme librement avec béquille et plaque de propreté correctement fixées, absence de clé, verrou monté sur la partie supérieure.

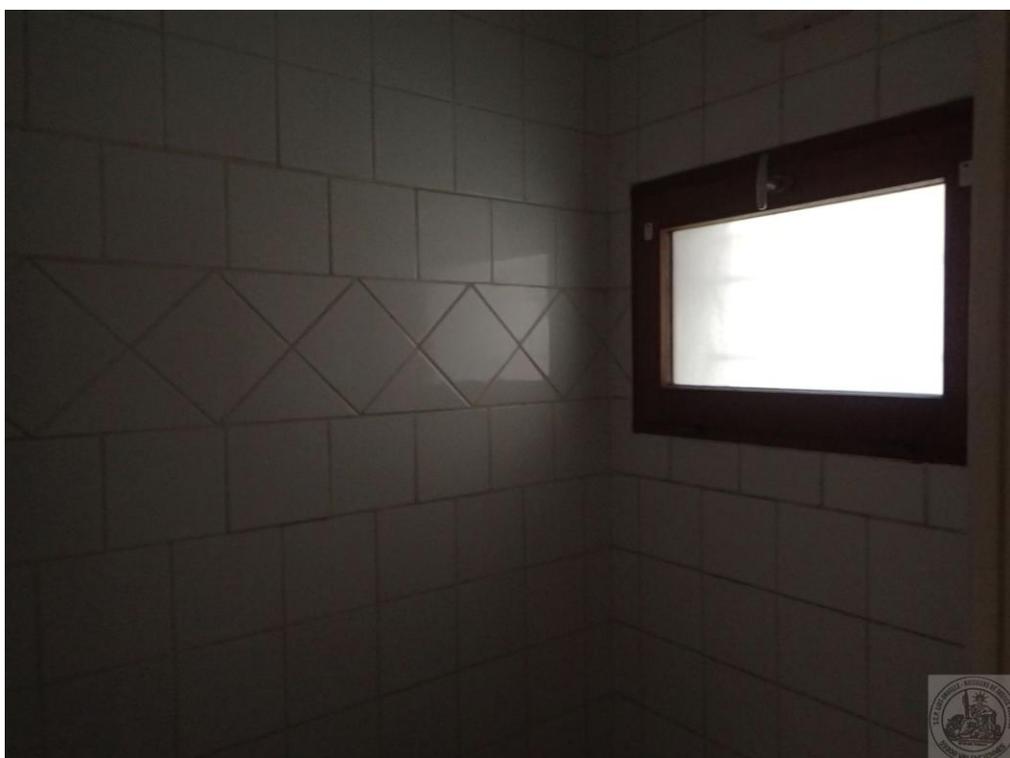
La pièce salle de bains est composée de **deux parties, avec couloir de distribution central** : au sol, il s'agit d'un carrelage en état d'usage.



La partie gauche est une pièce WC, séparation par porte en état d'usage avec carrelage au sol en état d'usage avancé, murs carrelés sur toute la hauteur en état d'usage avancé, plafond de couleur blanche en état d'usage avancé, avec point d'éclairage douille, ampoule, dôme.

WC en état d'usage avancé, largement obstrué en cuvette.

Fenêtre lucarne qui est bloquée sur la partie haute, avec garde-corps visible en extérieur.





Sur la partie droite, **pièce salle de douche** porte de couleur blanche qui s'ouvre et se ferme librement, avec béquille et plaque de propreté correctement fixées, le verrou fonctionne.

Au sol de la pièce, il s'agit d'un carrelage en état d'usage avancé.

Murs carrelés sur toute la hauteur en état d'usage avancé.

Plafond de couleur blanche en état d'usage avancé, avec point d'éclairage douille, ampoule, dôme.

Un dépôt de meubles sur la pièce.

Cabine de douche avec ouverture par rideau : les plaques de plâtre sont largement croquées, l'ensemble est en état d'usage avancé.

Fenêtre qui s'ouvre et se ferme librement, en état d'usage avancé.

Bloc lavabo avec traces de saleté sur le fond et petite tablette, dépôt de meubles.





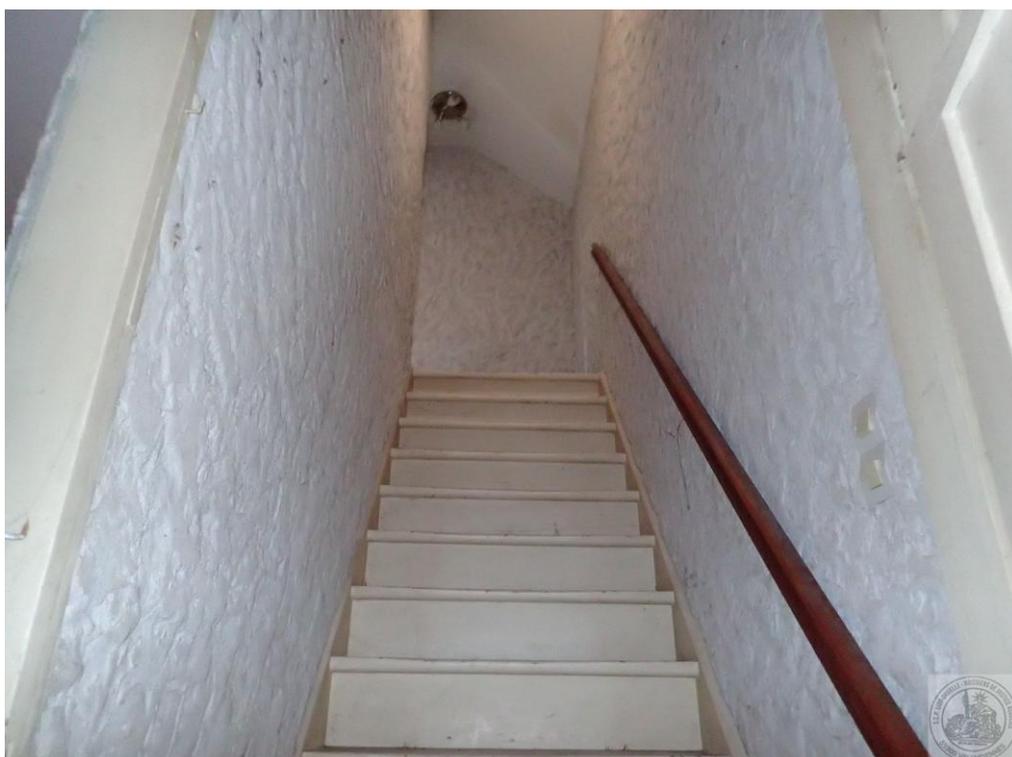


J'accède à la partie étage depuis la pièce salle à manger. L'accès se fait par le biais d'une porte qui s'ouvre et se ferme librement sur deux battants, en état d'usage avancé.

Étage

Ensemble de marches et contremarches en état d'usage avancé, avec main courante correctement fixée, plusieurs traces sont visibles.

Pourtour en taloché en état d'usage avancé, petite fenêtre type lucarne en partie haute avec plafond soupente en état d'usage avancé.





Couloir de distribution

Au sol, il s'agit d'une moquette en état d'usage avancé, avec murs en peinture sur taloché en état d'usage avancé.

Plafond de couleur blanche avec trappe de visite vers combles en état d'usage avancé, avec point d'éclairage trois branches en état d'usage avancé.



Première pièce sur la face avant du logement

L'accès se fait par le biais d'une porte de couleur blanche qui s'ouvre et se ferme librement, béquille et plaque de propreté correctement fixées. La porte est en état d'usage avancé.

Au sol, moquette de couleur verte en état d'usage avancé, avec plinthes en état d'usage.

Murs de couleur blanche en peinture sur crépi en état d'usage avancé, plusieurs traces de fissures et d'éclaboussures sont visibles.

Plafond soupente dans la continuité, avec point d'éclairage douille, ampoule, dôme.

Une fenêtre châssis bois donnant sur la partie avant, avec double vitrage qui est intact, poignée en centre, celle-ci fonctionne librement, nombreuses traces de toiles d'araignées.





Depuis la partie couloir, j'accède à la partie seconde pièce par le biais d'une ouverture dépourvue de porte. La porte est déposée sur le côté.

Seconde pièce

Au sol de la pièce, il s'agit d'un sol moquette en état d'usage avancé, plinthes qui sont présentes, gondolées.

Murs en peinture sur ciment avec écailles visibles, état d'usage avancé, plusieurs fissures sont visibles.

Plafond soupente en état d'usage avancé, avec point d'éclairage douille, ampoule, dôme, et détecteur de fumée qui est présent.

Une fenêtre châssis bois double battant qui s'ouvre et se ferme librement, qui présente des déformations au niveau des joints, margelle en état d'usage avec fissures qui sont visibles, ajournement en partie haute, absence de percements.

Depuis la partie couloir, j'accède à la partie troisième pièce. L'accès se fait par le biais d'une porte en état d'usage avancé, avec béquille et plaque de propreté correctement fixées.









Troisième pièce

Au sol de la pièce, il s'agit d'une moquette en état d'usage avancé, avec nombreuses taches.

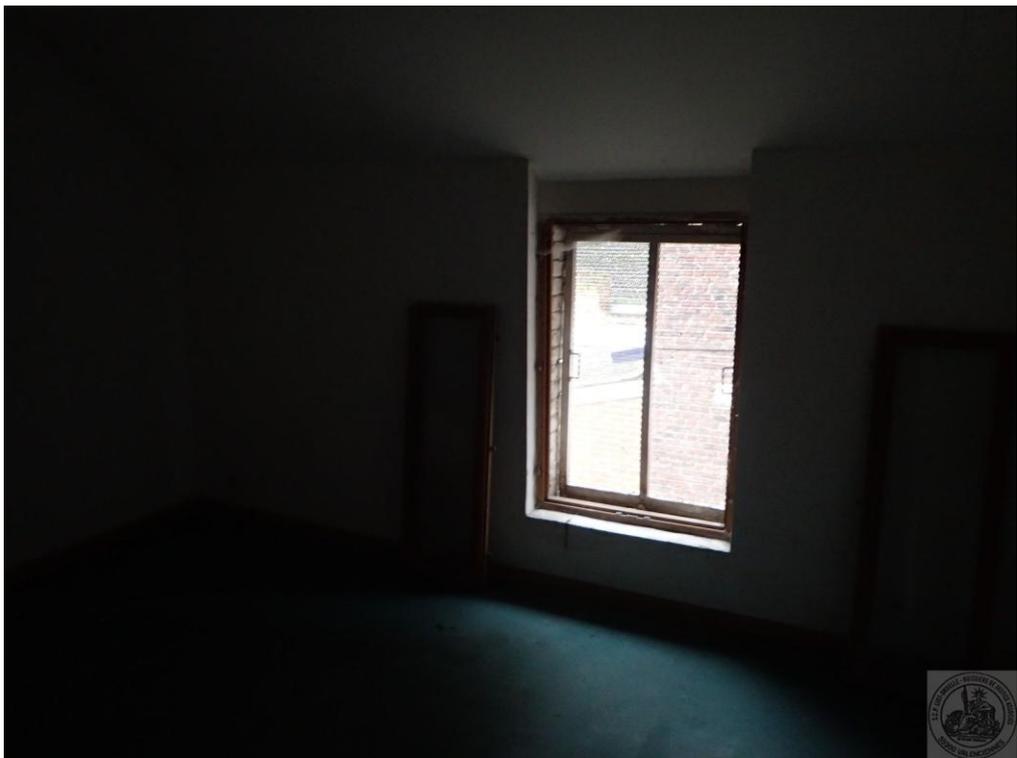
Les plinthes sont en bois, en état d'usage.

Murs en peinture sur crépi comportant des taches, fissures et traces de reprises d'enduit, l'ensemble est en état d'usage avancé.

Plafond de couleur blanche avec point d'éclairage douille, ampoule, dôme, et détecteur de fumée qui est présent.

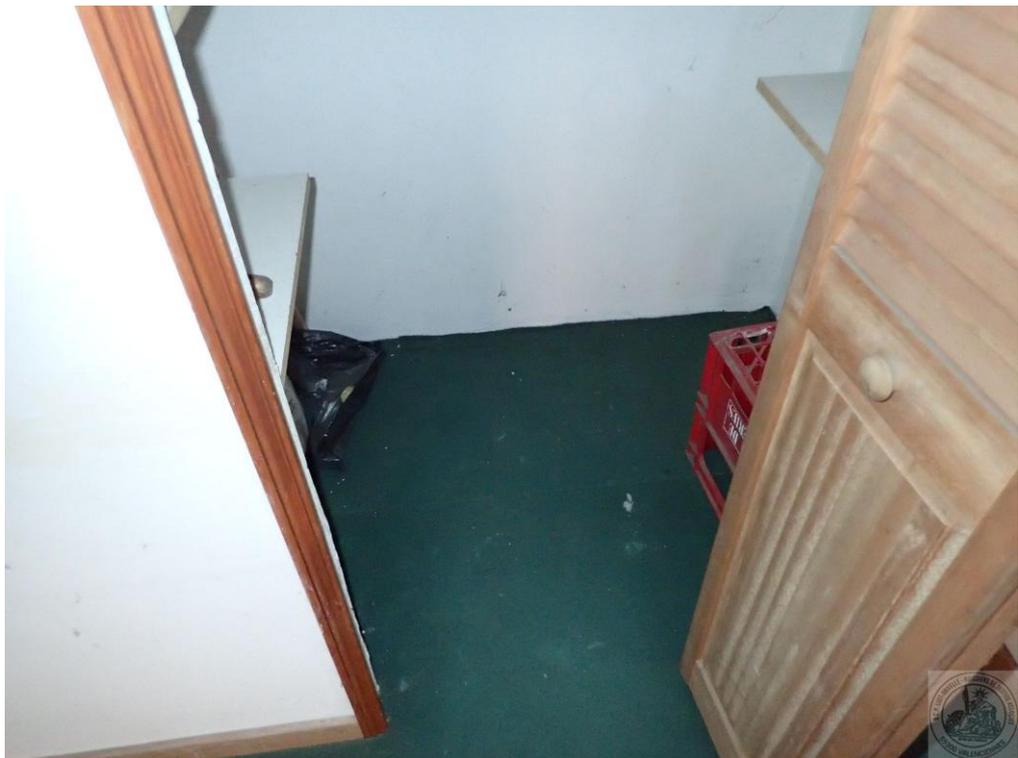
Une fenêtre qui est déposée et qui est simplement barricadée par une grille qui est fixée.

Placard avec ouverture en accordéon sur la partie latérale, en état d'usage avancé. À l'intérieur, sol moquette en état d'usage avancé, pourtour en état d'usage avancé, plafond en état d'usage avancé, ensemble d'étagères qui sont présentes en état d'usage avancé.











Trappe de visite vers les combles avec escalier escamotable en état de léger usage, qui est praticable, qui comporte de nombreuses traces et de poussière.

Combles

Absence de plancher perceptible. Seul un film plastique hors d'usage recouvre le sol, les dalles des plafonds inférieurs sont visible.

Toiture visible avec absence d'isolant, ajournements de tuiles qui sont visibles, fils pendants.

Les combles ne semblent pas praticables.







Cave

Depuis la partie salle à manger, j'accède à la partie cave par le biais d'une porte bois qui s'ouvre et se ferme librement, en état d'usage avancé.

Descente de cave avec marches en briques en état d'usage, avec absence de main courante, ouverture latérale sur l'extérieur avec protection par simple grille.

Contre-pente de l'escalier qui est visible et constituée d'un bois défoncé avec traces d'humidité.

Pièce cave : au sol, il s'agit d'un ensemble de briques agglomérées avec traces d'humidité, pourtour de couleur blanche avec peinture en état d'usage, traces d'humidité, point d'éclairage douille et ampoule, et soupente blanche avec traces d'humidité également.







Sur quoi je me suis retiré et j'ai dressé le présent procès-verbal sur 45 pages auquel j'annexe les diagnostics des différents intervenants, pour faire et valoir ce que de droit,

COUT PROVISOIRE DE L'ACTE :	
Droit Fixe (A.444-3)	221,36 €
S.C.T. (A.444-48)	9,40 €
Vacation A 444-18	150,30 €
TOTAL H.T	381,06 €
T.V.A	76,21 €
Affranchissement	0 €
TOTAL T.T.C.	457,27€

